

副本

檔 號：
保存年限：

宜蘭縣
蘇澳鎮 慶安段自辦市地重劃會 函

重劃會址：宜蘭縣蘇澳鎮新城里馬賽路 403 號
電 話：(03)950-9858
羅東辦公室
地址：宜蘭縣羅東鎮中山路二段 143 號
電話：(03)950-9858、950-0658
傳真：(03)950-2558

受文者：本會文書組

發文日期：中華民國 108 年 5 月 10 日

發文字號：慶安重字第 1080503 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明四

主旨：宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會成立大會會議紀錄及第 1 次理事會會議紀錄，自 108 年 5 月 15 日上午 9 時起於會址公告，請臺端前往公告處閱覽，請查照。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 17 條規定辦理。
- 二、宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃籌備會於 108 年 3 月 8 日慶安籌字第 1080301 號函及同月 22 日慶安籌字第 1080303 號函檢送宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會成立大會會議紀錄及第 1 次理事會會議紀錄、重劃會章程草案、會員與理事、監事名冊等相關資料，申請成立重劃會一案，業經宜蘭縣政府 108 年 5 月 8 日府地開字第 1080037945 號函准予核定，名稱定名為「宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會」在案。本會依法在本會會址公告旨揭會議紀錄。
- 三、公告地點：本會會址（宜蘭縣蘇澳鎮新城里馬賽路 403 號）。
- 四、隨函檢送宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會成立大會會議紀錄、重劃會章程及第 1 次理事會會議紀錄影本各 1 份。
- 五、本重劃區已設立專屬網站，日後有關重劃各階段相關作業、程序等相關資料將登載於該網站上，臺端可掃描 QRcode 或至該網站 <https://hylhuakai.wixsite.com/qainan> 查詢。

正本：全區土地所有權人及相關人

副本：宜蘭縣政府地政處、本會文書組

宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會
理事長 特采聯開發有限公司



宜蘭縣
蘇澳鎮

慶安段自辦市地重劃會公告



檔 號：
保存年限：

發文日期：中華民國 108 年 5 月 10 日
發文字號：慶安重字第 1080502 號

重劃會址：宜蘭縣蘇澳鎮新城里馬賽路 403 號
電 話：(03)950-9858
羅東辦公室
地址：宜蘭縣羅東鎮中山路二段 143 號
電話：(03)950-9858、950-0658
傳真：(03)950-2558

主 旨：公告宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會成立大會會議紀錄及第 1 次理事會會議紀錄。

依 據：獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 17 條規定暨宜蘭縣政府 108 年 5 月 8 日府地開字第 1080037945 號函辦理。

公告事項：

- 一、公告日期：民國 108 年 5 月 15 日上午 9 時起。
- 二、公告地點：本會會址（宜蘭縣蘇澳鎮新城里馬賽路 403 號）。

宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會成立大會 會議紀錄

會議時間：中華民國 108 年 3 月 2 日(星期六)上午 11 時

會議地點：宜蘭龍園會館(宜蘭縣羅東鎮中山路二段 48 號)

出席人員：土地所有權人親自出席計 193 人，會員委託他人代理出席人數計 398 人(詳如簽到簿暨委託書)。

列席人員：趙培宏律師

主席：籌備會代表人高昌鴻開發有限公司陸紀康總經理

記錄：黃惠純

壹、會議開始

本擬辦重劃範圍土地所有權人總人數 854 人，總面積為 788,612.56 平方公尺。

依據大會統計出席人數及面積截至 11 時，出席人數(含委託代理出席)計有 437 人，佔總人數 51.17%；出席面積計有 485,031.25 平方公尺，佔土地總面積 61.50%。人數及面積比例均已超過總人數及總面積 1/2 以上，主席宣布會議開始。

備註：經會員陸續報到後，統計實際出席人數(含委託代理出席)計有 591 人，佔總人數 69.20%；出席面積計有 566,041.24 平方公尺，佔土地總面積 71.78%。

會議說明：蘇澳鎮公所經管土地中面積 18022.4 平方公尺，屬重劃前政府已取得之公共設施用地，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 24 條規定按原位置原面積分配，依據同法第 13 條之規定，此部分面積不列入計算。另有土地所有權人邱銘洲、邱銘源等 2 人係經贈與取得土地所有權，其土地面積未達 49 m²且取得日期於籌備會核准成立之日(107/11/8)前一年內，依據同法第 13 條之規定，此人數及面積不列入計算。
本重劃會成立大會之議案表決計算，可計入之人數共 852 人；可計入之面積共 770,539.51 平方公尺。

貳、貴賓介紹

今天很感謝林棋山縣議員、蘇澳鎮民代表陳映蓉女士、新城里張義隆里長、永榮里賴錦昌里長蒞臨大會，期望各位能協助地主，給予重劃會指導並監督重劃會，讓重劃進展可以順利進行。

參、主席致詞(摘要意旨)

非常感謝各位地主百忙之中撥空參加今日成立大會，也向各位說明因現行

重劃法令規定，重劃會成立後，預計 3 個月後還要再召開會員大會，會議資料依法送請宜蘭縣政府審查通過後，還須公告並通知土地所有權人。現在召開會員大會的次數多，希望地主給予支持及幫忙，踴躍親自參加大會，如地主無法出席會議，也懇請同意書面委託出席，讓大會可以順利召開。

公司在中、南部地區完成很多重劃，面積約有兩百多公頃，公司網站都可以查詢，希望大家有空也到中、南部地區參觀這些完成重劃、建設開發地區。

公司秉持誠心誠意服務態度，關於本區地主重劃後分配比率部分，站在一人對眾人的立場上，分配比率都會相同，不會有個人差異，希望大家能顧全大局，讓重劃進度能夠順利推展，儘速讓這塊土地完成開發利用。

肆、 貴賓致詞(摘要意旨)

林棋山縣議員：

很榮幸參與今天的成立大會，本案內政部都市計畫已經通過，重劃會今天就是要來依據相關法令來選任重劃會的理、監事，以後土地分配或重劃階段執行的項目，這些都是關係到在座各位地主的權益，所以各位地主應該選出自己信任的人擔任理、監事，來維護各位地主的權益。也感謝陳金德縣長對本重劃區的支持，讓本案的都市計畫能夠順利通過，我也很關心各位地主的權益，會站在地主的立場協助與開發單位及公部門進行溝通協調。希望各位地主能踴躍出席參與大會，來了解重劃執行進度，以確保自身權益。以上，希望今日大會可以圓滿成功，重劃順利完成，祝福大家成功，感謝各位。

伍、 議案討論

案由一、 審議本區重劃會章程草案

說明：

- 一、 依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 10 條、第 11 條及第 13 條之規定辦理。
- 二、 籌備會已依法完成研擬重劃會章程草案(如開會通知附件)，提經本次大會決議通過並呈報宜蘭縣政府，並同意依宜蘭縣政府要求修改及核准的內容，作為本區重劃業務執行準則。

辦法：以記名投票表決方式提請大會議決，本案應有全體會員二分之一以上，及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一之同意行之。

宣讀重劃會章程草案

會員發言及回復說明：(均摘要意旨)

(一) 賴輝達 君：

今日審議的章程是日後理事會執行的依據，對於章程內容我個人有幾點的看法，請詳如我準備的對照表內容。

建議修改第六條會員大會之權責及決議程序、第十四條土地分配及異議處理原則之條文內容，此會員大會權責事項授權理事會辦理事項多，理事會權利太大。

宜蘭縣議會 107 年 6 月 28 日通過宜蘭縣自辦市地重劃地區管理維護建設自治條例，建議增訂第十六條重劃區管理維護建設費之條文。請主席裁決以上修正意見是否進行覆議、討論以及表決。

主席回復：

剛才賴老師所建議的，只要法令有規定的事項，重劃會就應依照法令規定辦理，章程內容如有未規定到部分，還是要依照相關法令規定辦理。

法令規定可以授權理事會辦理的事項，希望各位可以同意授權，否則

誠如剛提到審議決算，重劃後土地登記完成換發新權狀大家賣掉土地，屆時還要再通知地主召開會員大會，出席人數及面積要過半真的會難如登天。

議決內容還是依照原章程草案內容進行表決。

(二) 廖彥旭 君：

現行重劃辦法在 2 年前大法官釋憲修正法規後，法規內容比公辦重劃還要嚴謹，大家不用擔心，本次審議章程內容通過後，還要送縣政府審查內容，不是在這邊或開發單位說了算。

宜蘭縣議會通過管理維護建設費的自治條例，在土地權利變更登記前就要繳交，章程內容雖沒有規定，但只要屬法令規定，我們就要遵守。

(三) 游錦城 君：

理、監事名額是否可以增加？因本區範圍人數有八百多人，理、監事名額只有 7 位及 2 位，比例太少。

理、監事的產生應該由現場、在座現有的地主來選任，應不包括委託代理出席的，委託書應該代表開會而不是代表參選。

主席回復：

今天未出席的地主是不能選舉或被選舉理、監事，但是法令有規定地主不能親自出席時，可以書面委託他人代理出席，由代理人行使會員權利，代理人當然可以表決投票。

理事及監事選任後也是要有會員人數及總面積超過半數以上之同意才可以擔任。

(四) 王秋吉 君：

法令有規定理、監事出席理、監事會議是不容他人委託代理出席的，但是理事不一定對於重劃方面有專業的背景，是不是章程內容可以刪

除不得委託代理出席的字眼？

剛才主席提到 3 個月開一次會員大會，是不是可以縮短二個月或者一個月開一次？這樣可以縮短重劃期程。

主席回復：

現行獎勵重劃辦法規定必須是地主才能擔任重劃會理、監事，且獎勵重劃辦法第 16 條有明確規定，理、監事會議必須由理、監事親自出席，法令規定是無法違背的。

(五) 未具名先生：

剛才賴老師針對章程有一些修正意見，主席也對此做說明解釋，但是我覺得大家都不是法律專家，今天有律師在現場，也有錄音錄影，是否請律師表示專業意見？

趙培宏律師回復：

賴老師建議修改第 14 條理事會經研擬重劃分配結果草案後，增加檢具相關圖冊 1. 計算負擔總計表、2. 重劃前後土地分配清冊、3. 重劃後土地分配圖、4. 重劃前地籍圖、5. 重劃前後地號圖、6. 重劃前後地價圖等，這些內容就是獎勵重劃辦法第 34 條有明文規定，這些法律有明文規定，無須在章程再明文規定之，因為法律既然有明確規定，重劃會就必須依法辦理。

相同道理，賴老師提到增加第 17 條宜蘭縣議會通過的宜蘭縣自辦市地重劃地區管理維護建設自治條例部分，現行法律有規定就按現行法律規定辦理，日後法律有修改時，就按照修改後的法律規定辦理。

(六) 朱光輝 君：

章程草案第 12 條有提到重劃各項業務之執行由華友全市地重劃有限公司，重劃的開發總費用由高昌鴻開發有限公司等公司出資，我查詢後發現高昌鴻開發有限公司的資本額是 1,000 萬元，那本重劃區開發費用預計是 20~27 億，我想請問其他公司的資本額大概多少？如何用這樣有限的金額去推這樣的計畫？既然華友聯開發公司是上市公司，是不是章程內容改由華友聯開發公司出面執行重劃？這樣對地主更有保障也更放心。因為很多建案都會出現一個問題，地主是一批人，建商又是另外一批人，萬一興建過程中蓋不下去，結果就變成爛尾樓，建商蓋不下去，地主也沒有辦法使用自己的土地，也找不到人繼續接手，請教如何確保這 80 公頃內地主的權益？

主席回復：

華友聯開發公司是一間上市公司，主管機關監督上市公司的營業項目經營是很嚴謹，華友聯開發公司是建設公司，營業項目是住宅建築，並沒有市地重劃方面的項目。

各位地主出具同意書，同意由開發公司代辦重劃業務，土地所有權狀都在每個人自己手上，直到重劃完成換發土地權狀，開發公司都不會

向各位地主拿權狀，公司對於資金方面絕對是有把握才會進行本重劃案。

在重劃過程中，如果理、監事有延誤重劃業務，會員可以依法令規定連署請求或自行召開會員大會來撤換這些理、監事，主管機關宜蘭縣政府都會依法站在督導的立場監督重劃會執行重劃事務。

(七) 林義雄 君：

章程草案第 6 條文內容有提到路寬有 7 米及 15 米，住宅面寬還有 3.5 米，請問你們公司自己的土地都在哪裡？為何你們可以在 15 米路寬，我卻在 3.5 米路寬？

主席回復：

重劃分配原則就是重劃前土地原街廓原位次分配，本重劃範圍最小建築基地面積，是依據宜蘭縣畸零地使用規則規定必須要有 49 平方公尺以上，所以地主重劃土地計扣重劃負擔後的面積要有 49 平方公尺才能配地，不足此面積就無法建築。

(八) 張敏昌 君：

為顧及重劃會員的權益，我覺得建請擔任理、監事的人員不能任職於開發商，避免有立場偏頗疑慮。

主席回復：

重劃工程雖然委託水保技師或土木技師來規劃設計，但也要有人來執行這些規劃設計的內容，而開發公司就有其對於重劃工程施工等方面專業的人員。公司確保地主的權益就是重劃後分配比率為 55%，如果一直提出增加對重劃會或對理、監事限制，本重劃區可能要進行十年才能完成吧。

(九) 賴輝達 君(第二次)：

剛有地主提到委託華友全市地重劃有限公司，這間公司是今年 1 月才成立的，我也有查到華友聯市地重劃股份有限公司，是不是本重劃區由華友聯市地重劃股份有限公司來承辦，不要由新成立的公司來承辦本重劃？

主席回復：

本重劃區由華友全市地重劃有限公司承辦重劃業務，主要有是有稅務方面的考量，希望各位地主不用去考量是由哪一間公司來承辦本重劃案。修正後的獎勵重劃辦法規定是非常嚴謹的，每一階段執行的重劃事務，甚至是每一份主管機關核准的函文都會公告在縣府網站，還有每一次會員大會及理事會議紀錄也都會公告並通知土地所有權人。

主席報告：

拜託各位地主能同意支持第一案章程草案內容，本章程草案內容送主管機關審查後如內容有須修正，就授權同意依照宜蘭縣政府要求修正及核准的內容為準，不另再召開會審議。現進行第一案由表決。

決議：(以表決單決數為準)

- 一、本重劃會成立大會之議案表決計算，可計入之人數共 852 人；可計入之面積共 770,539.51 平方公尺。
- 二、本案經會員以記名投票表決，表決結果如下：
同意人數為 570 人，佔可計入之人數 66.90%(即 $570/852*100%=66.90\%$)；
同意面積為 525,302.32 平方公尺，佔可計入之面積 68.17%(即 $525,302.32/770,539.51*100%=68.17\%$)。
- 三、本案同意之會員人數及其所有土地面積，均已符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條規定，本案照案通過。

補充說明：本議案在會議當場宣布統計結果為同意人數為 559 人，佔可計入之人數 65.46%；同意面積為 516,986.61 平方公尺，佔可計入之面積 67.09%，嗣後重新檢算表決單發現同意人數及同意面積有誤繕情況，實際結果應以表決單決數為準。修正後結果，不影響決議有超過總人數及總面積 1/2 以上同意之情形。



案由二、選任本區重劃會理事及監事案

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 11 條及第 13 條之規定辦理。
- 二、依前案本區重劃會章程第 8 條之規定，本會理事會設理事七人、候補理事三人，並由理事互選一人為理事長；本會監事會設監事二人、候補監事一人。
- 三、理事經選任後，隨即召開第一次理事會，並由理事互選一人為理事長，擔任本會代表人。

辦法：

- 一、應選資格：
擬辦重劃範圍無規定最小建築基地面積，理事及監事個人於擬辦重劃範圍重劃前所有土地面積合計應達 49 平方公尺(含)以上〔即宜蘭縣畸零地使用規則規定建築基地(正面路寬超過七公尺至十五公尺)之住宅區最小寬度 3.5 公尺及最小深度 14 公尺相乘之面積〕。
- 二、提名方式：
由現場出席之會員自薦或推薦候選人方式提名，提名之候選人不得同時擔任理事及監事候選人。
- 三、投票方式：
由出席會員採不記名連記法投票方式選任，會員在選舉票候選人名

單上，同意該候選人擔任理事或監事時，於該候選人之勾選欄處打「✓」，每張選舉票最多勾選理事7人、監事2人，超過者或全張未打「✓」者都算廢票，依統計結果由得票數較高者依序當選，票數相同時以抽籤決定之。

- 四、選出理事、候補理事、監事、候補監事之名單後，由會員以記名投票表決方式行使同意權，本案應有全體會員二分之一以上，及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一之同意行之。

主席報告：

今天選舉理事候選人提名12名、監事候選人提名5人，經投票後依理、監事候選人得票數多寡為序，由得票數第一至第七名之理事候選人當選理事，第八至第十名理事候選人為候補理事；由得票數第一至第二名監事候選人當選監事，第三名監事候選人為候補監事。徵詢現場會員無其他意見並開始進行提名。

決議：(以表決單決數為準)

- 一、經會員提名，理事候選人提名編號依序為：

	被提名人	面積(m ²)
候選人 01	高昌鴻開發有限公司	11102.04
候選人 02	泓慶開發有限公司	164.98
候選人 03	賴尚豪	716.53
候選人 04	特采聯開發有限公司	2176.22
候選人 05	張晉誠	140.35
候選人 06	呂水波	141.09
候選人 07	廖彥旭	62.72
候選人 08	林正雄	244.8
候選人 09	賴輝達	1296.17
候選人 10	林翰	1475.03
候選人 11	陸炤文	181.12
候選人 12	林栢燦	741.42

經出席會員以不記名方式進行投票，票選結果統計：

	被提名人	面積(m ²)	得票數	結果
候選人 01	高昌鴻開發有限公司	11102.04	499	當選
候選人 02	泓慶開發有限公司	164.98	473	當選
候選人 03	賴尚豪	716.53	345	當選
候選人 04	特采聯開發有限公司	2176.22	477	當選
候選人 05	張晉誠	140.35	392	當選
候選人 06	呂水波	141.09	406	當選
候選人 07	廖彥旭	62.72	243	候補 1
候選人 08	林正雄	244.8	382	當選
候選人 09	賴輝達	1296.17	144	候補 2
候選人 10	林翰	1475.03	54	-
候選人 11	陸焯文	181.12	133	候補 3
候選人 12	林栢燦	741.42	72	-

補充說明：在成立大會當場宣布各理事候選人得票數的統計結果，會後實際清點選票後，發現候選人得票數計算有誤繕情況，實際應以選票統計結果為準，更正各候選人之得票數，更正結果並不影響七席理事及三位候補理事當選情形。

二、經會員提名，監事候選人提名編號依序為：

	被提名人	面積(m ²)
候選人 01	陳建良	103.31
候選人 02	黃姿璇	348.96
候選人 03	游錦城	472.39
候選人 04	歐長榕	2175.88
候選人 05	朱光輝	818.57

經出席會員以不記名方式進行投票，票選結果統計：

	被提名人	面積(m ²)	得票數	結果
候選人 01	陳建良	103.31	455	當選
候選人 02	黃姿璇	348.96	432	當選
候選人 03	游錦城	472.39	71	-
候選人 04	歐長榕	2175.88	93	候補
候選人 05	朱光輝	818.57	56	-

補充說明：在成立大會當場宣布各監事候選人得票數的統計結果，會後實際清點選票後，發現候選人得票數計算有誤繕情況，實際應以選票統計結果為準，更正各候選人之得票數，更正結果並不影響二席監事及一位候補監事當選情形。

三、主席報告：

現在會員選出理事、候補理事、監事、候補監事後，請各位會員進行記名投票表決行使同意權，本案同意之會員人數及其所有土地面積都要超過半數。

四、本案經會員以記名投票方式行使同意權之表決結果如下：

(一) 本重劃會成立大會之議案表決計算，可計入之人數共 852 人；可計入之面積共 770,539.51 平方公尺。

(二) 本案經會員以記名投票表決，表決結果如下：

同意人數為 565 人，佔可計入之人數 66.31% (即 $565/852*100\%=66.31\%$)；

同意面積為 514,642.37 平方公尺，佔可計入之面積 66.79% (即 $514,642.37/770,539.51*100\%=66.79\%$)。

五、本案同意之會員人數及其所有土地面積，均已符合獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條規定，本案照案通過。

備註：本議案在會議當場宣布統計結果為同意人數為 557 人，佔可計入之人數 65.22%；同意面積為 495,253.56 平方公尺，佔可計入之面積 64.27%，嗣後重新檢算表決單發現同意人數及同意面積有誤繕情況，實際結果應以表決單決數為準。

修正後結果，不影響決議有超過總人數及總面積 1/2 以上同意之情形。

陸、會員書面提問及主席回復

(一) 何石秀美 君：

請問貴公司針對此開發案銀行貸款款項，是否有經銀行信託且專款專用？

主席回復：(摘要意旨)

這些出資公司如果向銀行借錢，一定是拿他們自己名下在其他地區的建地抵押給銀行作為擔保，來因應辦理重劃的資金。

柒、臨時動議：無

捌、散會(下午 1 點半)



宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會 章程



中華民國 108 年 1 月宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃籌備會編製

中華民國 108 年 3 月 2 日宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會成立大會通過



宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會章程



第一條 法令依據

本章程依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 10 條規定訂定之。本章程未規定事項，悉依「市地重劃實施辦法」暨「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」及內政部相關解釋函令辦理。

第二條 重劃會名稱及會址

本重劃會定名為「宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會」（以下簡稱為本會）。

本會會址設於「宜蘭縣蘇澳鎮新城里馬賽路 403 號」。

本會會址需變更時，授權由理事會重新選定新會址，並函文通知重劃範圍全體土地所有權人。

本會另設公文聯絡地址為「宜蘭縣羅東鎮中山路二段 143 號」。

第三條 重劃範圍

本重劃區座落於宜蘭縣蘇澳鎮慶安段，以 107 年 6 月 15 日宜蘭縣都市計畫委員會第 201 次會議審議通過之「變更蘇澳(新馬地區)新城溪以南、三號道路以北地區細部計畫(第一次通盤檢討)案」範圍為擬辦重劃範圍。其四至範圍如下：

- 一、東南至馬賽路西側境界線為界。
- 二、西北至新城溪堤防東側界線為界。
- 三、西南至國道五號與工業區北側界線為界。
- 四、東北至台二線南側境界線為界。

前述重劃範圍須重劃會成立後報請宜蘭縣政府，並以宜蘭縣政府核定之重劃範圍為準。

第四條 重劃會員資格及會員大會

本會係以本自辦市地重劃區內全體土地所有權人為會員。但土地分配結果公告期滿後，以土地分配結果公告期滿之日土地登記簿所載土地所有權人為會員，並以會員大會為最高權利機關。

第五條 會員大會召開之條件及程序

本會重劃會成立大會於舉辦座談會後，由本自辦市地重劃籌備會召開之，其後各次會員大會由理事會依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定或視重劃作業之需要召開之。

由全體會員十分之一以上且其所有土地面積超過重劃區總面積十分之

一以上連署，以書面記明提議事項及理由，請求理事會召開。

第二項請求提出後十五日內，理事會不為召開之通知時，會員得報經主管機關許可自行召開。

經會員大會決議之提案，於一年內不得作為連署請求召開會員大會之提議事項或理由。

召開會員大會之通知，重劃會應於會議召開期日三十日前將開會時間、地點及會議事由，以書面掛號交寄或由專人送達通知各會員，並函請宜蘭縣政府派員列席。

會員大會之召開，均由理事長擔任會議主席，理事長無法親自出席時，得由理事長指派或由理事互推一人擔任。

會員大會之會議紀錄，應於會後函送宜蘭縣政府備查，並於會址公告及通知相關土地所有權人。

會員大會之召開，會員不能親自出席者，得以書面委託他人代理出席。

重劃範圍未辦理繼承登記之土地，經法院指定遺產管理人者，得由遺產管理人代為出席會員大會；國有、直轄市有、縣(市)有、鄉(鎮、市)有或其他法人所有之土地，由公有土地管理機關、該法人代表人或其指派代表出席會員大會。

第六條 會員大會之權責及決議程序

會員大會權責事項如下：

- 一、修改重劃會章程。
- 二、選任、解任理事及監事。
- 三、監督理事及監事職務之執行。
- 四、審議擬辦重劃範圍。
- 五、審議重劃計畫書草案。
- 六、審議禁止或限制事項。
- 七、審議拆遷補償數額。
- 八、審議預算及決算。
- 九、審議重劃前後地價。
- 十、認可重劃分配結果。
- 十一、追認理事會對重劃分配結果異議之協調處理結果。
- 十二、審議抵費地之處分。
- 十三、審議理事會及監事會提請審議事項。
- 十四、依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定應提會員大會審議之事項。
- 十五、審議其他事項：計算負擔總計表之審議、土地交換分合之設計、參與重劃之土地受益程度認定、訂定重劃區內原有合法

建物或既成社區重劃負擔減輕原則、訂定差額地價發放、抵費地之出售方式、對象、價款、盈餘款之處理、盈虧款項之處理、重劃區內各項異議案件之協調、訴請司法機關裁判或依仲裁法提付仲裁、選任仲裁人、仲裁代理人及仲裁判斷結果之追認以及其他應由會員大會審議之事項。

會員大會對於前項各款事項之決議，應有全體會員二分之一以上，及其於重劃範圍所有土地面積逾該範圍土地總面積二分之一之同意行之。但會員有下列情形之一者，其人數及所有土地面積不列入計算：

- 一、重劃前政府已取得之公共設施用地，且依規定原位置原面積分配或依法應抵充之土地。
- 二、自籌備會核准成立之日(即民國 107 年 11 月 8 日)前一年起至重劃完成前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，其所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積；都市計畫未規定者，應達 49 平方公尺(含)以上〔即宜蘭縣畸零地使用規則規定建築基地(正面路寬超過七公尺至十五公尺)之住宅區最小寬度 3.5 公尺及最小深度 14 公尺相乘之面積〕。
- 三、受託人接受委託人數逾重劃範圍私有土地所有權人人數十分之一。



第一項會員大會之權責，除第一款至第五款、第十款及第十三款外，其餘各款均授權由理事會全權辦理。

第七條 會員之權利及義務

本會會員享有下列權利：

- 一、出席會員大會、參與表決之權利。
- 二、選舉與依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 11 條之規定被選舉為理事、監事之權利。
- 三、參加市地重劃依法得享受之權益。

本會會員應負下列之義務：

- 一、依法共同負擔公共設施用地負擔及重劃費用負擔之義務。
- 二、出席會員大會之義務。
- 三、重劃計畫書核定公告實施後，交付土地予重劃會辦理市地重劃業務。
- 四、配合重劃作業進度，依法辦理地上物拆遷及補償。
- 五、遵守本會章程及會員大會決議事項。
- 六、其他參加市地重劃有關法令規定應負之義務。

第八條 理事、監事之名額、選任

本會理事會設理事七人、候補理事三人，均為無給職，由本會會員就有行為能力及其個人於擬辦重劃範圍重劃前所有土地面積合計達 49 平方公尺（含）以上〔即宜蘭縣畸零地使用規則規定建築基地（正面路寬超過七公尺至十五公尺）之住宅區最小寬度 3.5 公尺及最小深度 14 公尺相乘之面積〕者，採不記名連記法選任之，依得票數較高者依序當選，票數相同時以抽籤決定之，任期至本會報請宜蘭縣政府解散時為止。

理事出缺時，由候補理事遞補之，並報請宜蘭縣政府備查。如候補理事已遞補仍不足理事名額，得依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法相關規定，召開會員大會選任之。

理事會設理事長一人，由理事互選之。理事長綜理本會會務，對外為本會代表人，並依市地重劃相關規定、本會章程、會員大會之決議、理事會之決議，執行本重劃區一切業務。理事長如因故出缺時，由理事互選遞補之。

本會
行為
公
尺
過
七
本會監事會設監事二人、候補監事一人，均為無給職，由本會會員就有行為能力及其個人於擬辦重劃範圍重劃前所有土地面積合計達 49 平方公尺（含）以上〔即宜蘭縣畸零地使用規則規定建築基地（正面路寬超過七公尺至十五公尺）之住宅區最小寬度 3.5 公尺及最小深度 14 公尺相乘之面積〕者，採不記名連記法選任之，依得票數較高者依序當選，票數相同時以抽籤決定之，任期至本會報請宜蘭縣政府解散時為止。

監事出缺時，由候補監事遞補之，並報請宜蘭縣政府備查。如候補監事已遞補仍不足監事名額，得依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法相關規定，召開會員大會選任之。

重劃會理事、監事應親自出席理事、監事會議，不得委託他人代理。但理事、監事為政府機關或法人者，得由代表人或指派代表行使之。

第九條 理事、監事解任

本會理事、監事有下列情節之一者，喪失理事、監事資格，應予解職，其缺額由候補理事、監事依序遞補之，並報請宜蘭縣政府備查。

- 一、有損本會信譽，經會員大會通過解任者。
- 二、連續（含）三次以上無故不出席理事、監事會議者，視同辭職。
- 三、無正當理由阻撓會務，經會員大會通過解任者。
- 四、死亡或經法院為死亡宣告、監護宣告或輔助宣告時。
- 五、理事、監事喪失本重劃區土地所有權時或其個人於擬辦重劃範圍重劃前所有土地面積未達 49 平方公尺（含）〔即宜蘭縣畸零地使用規則規定建築基地（正面路寬超過七公尺至十五公尺）之住宅區最小寬度 3.5 公尺及最小深度 14 公尺相乘之面積〕時。

第十條 理事會之權責及決議程序

理事會權責事項如下：

- 一、選任或解任理事長。
- 二、召開會員大會並執行其決議。
- 三、研擬重劃範圍。
- 四、研擬重劃計畫書草案。
- 五、代為申請貸款及負責籌措重劃經費。
- 六、土地改良物或墳墓拆遷補償數額之查定。
- 七、工程設計、發包、施工、監造、驗收、移管及其他工程契約之履約事項。
- 八、研擬重劃分配結果草案。
- 九、異議之協調處理。
- 十、撰寫重劃報告。
- 十一、執行會員大會授權之事項。
- 十二、其他重劃業務應辦理之事項。

理事會對於前項各款事項之決議，應有理事四分之三以上之出席，出席理事三分之二以上同意行之。

理事會執行重劃業務時，得視實際需要僱用各種專業人員辦理或委託法人、學術團體辦理，並將相關人員名冊送請宜蘭縣政府備查。

第十一條 監事會之權責及決議程序

監事會權責事項如下：

- 一、監察理事會執行會員大會之決議案。
- 二、監察理事會執行重劃業務。
- 三、審核經費收支。
- 四、監察財務及財產。
- 五、其他依權責應監察事項。

監事會對於前項各款事項之決議，應有監事四分之三以上之出席，出席監事三分之二以上之同意行之。

第十二條 出資方式、財務收支程序及財務公開方式

本重劃區重劃各項業務之執行委由華友全市地重劃有限公司或該公司指定之人辦理；並授權理事會以重劃會名義與該公司或該公司指定之人簽訂業務委辦契約。

本重劃區開發總費用由承泰市地重劃股份有限公司、光毅股份有限公司、特采聯開發有限公司、高昌鴻開發有限公司、華友聯建設有限公司、華友全建設有限公司、聯鋒開發有限公司、京運開發有限公司、

泓慶開發有限公司、展僑開發有限公司及高銓開發有限公司或上述公司所指定之人出資墊支，並就盈虧自負其責，與全體土地所有權人無涉；並授權理事會以重劃會名義與上述公司或公司指定之人簽訂契約。

區內土地所有權人應按其土地受益比例，以提供重劃區內未建築土地折價抵付公共設施用地及抵付重劃開發總費用；如無未建築土地者，改以現金繳納差額地價。

本重劃區全部抵費地，授權由理事會按評定重劃後地價出售予承泰市地重劃股份有限公司、光毅股份有限公司、特采聯開發有限公司、高昌鴻開發有限公司、華友聯建設有限公司、華友全建設有限公司、聯鋒開發有限公司、京運開發有限公司、泓慶開發有限公司、展僑開發有限公司及高銓開發有限公司或上述公司所指定之人。

本會各階段財務收支情形由理事長執行後向理事會報告，並經監事審核後張貼於本會會址供會員閱覽。

第十三條 拆遷土地改良物或墳墓之補償

本重劃範圍應行拆遷之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由理事會依照宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例及宜蘭縣辦理徵收土地農林作物及魚類畜產補償、遷移費查估基準及其相關規定查定，並提交會員大會或經會員大會授權理事會決議後辦理公告、與異議協調等事項。

前項應行拆遷之土地改良物或墳墓，以妨礙重劃分配結果或工程施工者為限。

土地改良物所有權人或墓主對於補償數額有異議或拒不拆遷時，應由理事會協調處理；協調不成時，由理事會報請宜蘭縣政府以合議制方式調處；不服調處結果者，應於三十日內訴請司法機關裁判；逾期不訴請裁判，且拒不拆遷者，重劃會得訴請司法機關裁判。

自辦市地重劃進行中，重劃範圍土地所有權人阻撓重劃施工者，應由理事會協調；協調不成時，重劃會得訴請司法機關裁判。

第十四條 土地分配及異議處理原則

理事會經研擬重劃分配結果草案，提經會員大會通過後，應公告公開閱覽三十日，並通知土地所有權人。

土地所有權人於重劃分配結果公告期間內對重劃分配結果提出異議者，應以書面向本會提出異議；未提出異議或逾期提出者，其分配結果於公告期滿時確定。

理事會對於土地所有權人提出之異議應予協調處理，其協調依下列規

定辦理：

- 一、經理事會協調處理結果，有下列情形之一者，可免提會員大會追認：
 - (一) 協調不成者。
 - (二) 異議人同意依原重劃分配結果辦理分配。
 - (三) 異議人及重劃範圍其他相關土地所有權人均同意調整重劃分配結果而未涉及抵費地調整。
- 二、協調不成時，應提理事會決議，理事會應將決議內容以書面掛號交寄或由專人送達通知異議人，異議人應於接獲理事會決議通知函後三十日內訴請司法機關裁判，逾期不訴請裁判，則依原公告重劃分配結果確定之，並提經理事會決議辦理土地登記。

第十五條 工程保固金

本重劃區於重劃工程完竣，理事會應申請各該工程主管機關會同驗收合格，並由承包商向工程主管機關依宜蘭縣政府之相關規定繳交工程保固保證金後，送請各該工程主管機關接管養護。保固期滿無事故者，該保固保證金無息退還承包商。

第十六條 財務結算及報請解散

本重劃區於辦竣地籍整理、土地登記、交接土地及債務清償完畢，於抵費地全數出售前，由理事會辦理財務結算，並報請宜蘭縣政府備查後，於重劃區適當位置、宜蘭縣蘇澳鎮公所及里辦公處之公告牌公告之。

重劃會於完成財務結算後，檢附重劃報告書，送請宜蘭縣政府備查，並報請解散。

第十七條 章程之訂定及修改

本章程之訂定提經會員大會決議通過，並報請宜蘭縣政府核定後實行之，修改時亦同。



宜蘭縣蘇澳鎮慶安段自辦市地重劃會第一次理事會
會議紀錄

- 一、會議時間：中華民國 108 年 3 月 2 日(星期六)下午 1 點 40 分
- 二、會議地點：羅東龍園會館(宜蘭縣羅東鎮中山路二段 48 號)
- 三、出席人員：詳如簽到簿
主 席：特采聯開發有限公司指派代表人陸紀康
記 錄：黃惠純
- 四、主席報告：本重劃會第一次理事會應出席理事人數為 7 人，實際出席人數為 7 人，已達法定開會標準，本人依法宣佈開會。另有候補理事 2 名列席。

五、議案討論：

案由一：選任理事長案

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 11 條暨經重劃會成立大會決議通過本會章程第 8 條之規定辦理。
- 二、本理事會設理事長一人，由理事互選之。理事長綜理本會會務，對外為本會代表人，並依市地重劃相關規定、本會章程、會員大會之決議、理事會之決議，執行本重劃區一切業務，任期至本會報請宜蘭縣政府解散終止。理事長如因故出缺時，由理事互選遞補之。

辦法：

- 一、請理事推選理事長人選。
- 二、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 14 條之規定，本案應有理事四分之三以上出席，出席理事三分之二以上同意行之。
- 三、提請理事會議決。

決議：推選特采聯開發有限公司為本理事會理事長，經主席徵詢全體出席理事，同意理事人數為 7 人，不同意理事人數為 0 人，符合出席理事三分之二以上同意之法定規定，本案照案通過。

六、臨時動議：無

七、散會：下午 1 點 50 分